

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 31. Mai 2022

**Bericht und Antrag  
betreffend Gegenvorschlag zur Initiative «Für einen öffentlichen Park im Zentrum von Neuhausen am Rheinfall» (Burgunpark-Initiative)**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen den Bericht und Antrag betreffend Gegenvorschlag zur Initiative «Für einen öffentlichen Park im Zentrum von Neuhausen am Rheinfall» (Burgunpark-Initiative).

Die Initiative hat folgenden Wortlaut:

«Die unterzeichnenden Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall verlangen gestützt auf Art. 9 der Verfassung folgende Änderung der Verfassung:

Art. 3a (neu)

Die Gemeinde betreibt einen öffentlichen Park für Erholung und Spiel sowie als Begegnungsort auf dem Grundstück GB Nr. 513 (Burgunwiese) und dem nördlich angrenzenden Grundstück GB Nr. 2967 (Burgunvilla) mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 12'000 Quadratmetern.»

Die Initiative ist am 7. Juli 2021 mit 587 gültigen Unterschriften eingereicht worden. Der Gemeinderat hat die Initiative am 27. Juli 2021 als zustande gekommen erklärt.

Der Einwohnerrat hat das Geschäft fristgerecht innerhalb von sechs Monaten nach Einreichung des Begehrens am 9. Dezember 2021 behandelt und mit 14 zu 6 Stimmen beschlossen, der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen und den Gemeinderat mit der Ausarbeitung einer entsprechenden Vorlage bis zum 31. Mai 2022 beauftragt.

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen nachstehend den Gegenvorschlag zur Initiative und beantragt Ihnen, die Initiative den Stimmberechtigten mit dem Antrag auf Ablehnung und den Gegenvorschlag mit dem Antrag auf Annahme zu empfehlen.

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Ersatz Altersheim Schindlergut

Das Altersheim Schindlergut mit Baujahr 1979 und der Erweiterungsbau aus dem Jahr 1992 ist in die Jahre gekommen und genügt den heutigen Anforderungen an eine moderne Pflege- und Betreuungseinrichtung nicht mehr. Nebst fehlenden Therapieräumen und zu kleinen Zimmern gibt es immer noch Mehrbettzimmer. Hinzu kommt, dass viele Zimmer ohne Nasszellen, nicht rollstuhlgängig und nicht barrierefrei sind.

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 2. Juli 2020 beschlossen, auf dem Areal der Burgunwiese einen öffentlichen Park mit Pflegezentrum in Form einer Studie ausarbeiten zu lassen und hat dem Gemeinderat einen entsprechenden Auftrag erteilt.

Die Verwaltungskommission der selbstständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt «Alterszentrum und Spitex Neuhausen am Rheinfall» hat im Dezember 2020 die Evaluation von drei verschiedenen Standorten für einen Neubau eines Pflegezentrums in Neuhausen am Rheinfall vorgenommen und die Resultate am 28. Januar 2021 der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei hat sich der Standort Burgunwiese als der bestmögliche Standort herausgestellt.

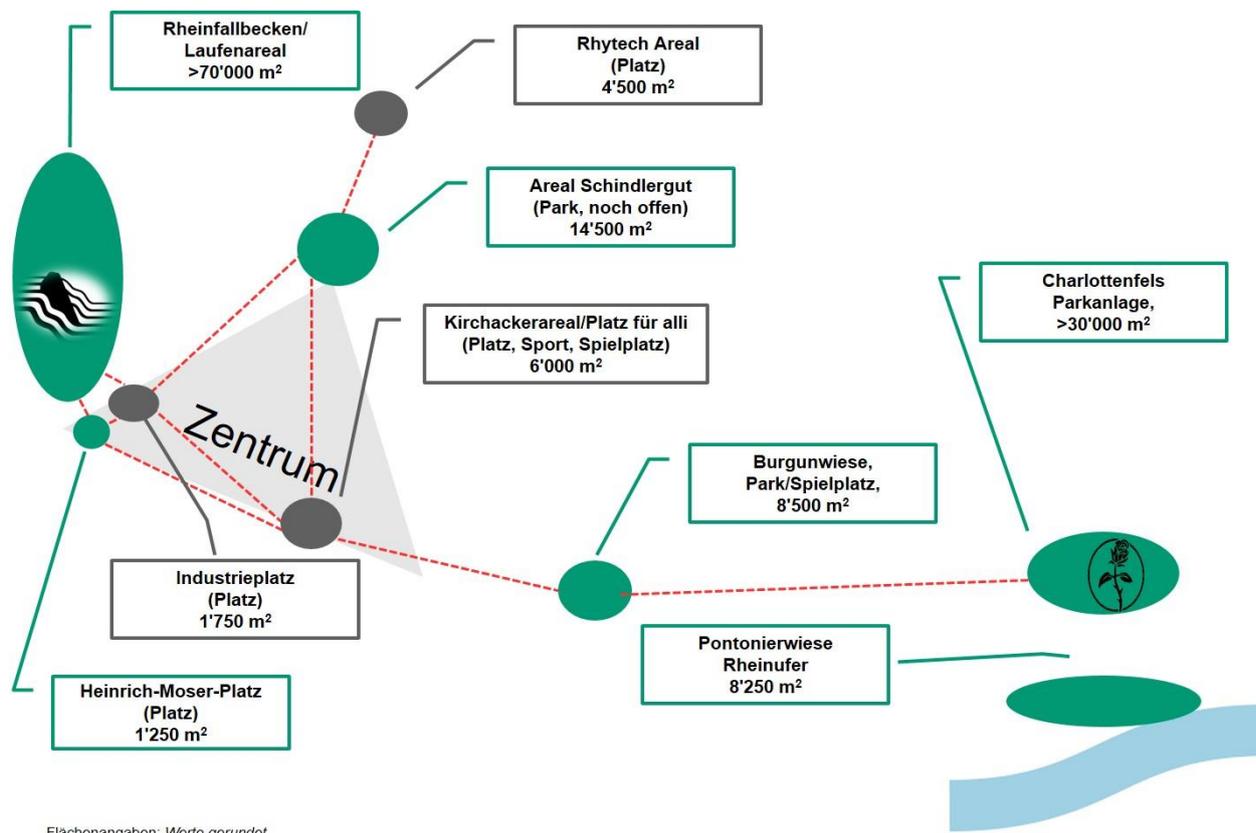
Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 5. Januar 2021 die Ergebnisse der Evaluation zur Kenntnis genommen und den Entscheid der Verwaltungskommission gestützt. Mit Blick auf die Alterswohnraumstrategie gefällt insbesondere die Konzentration von Alterswohnungen (Rabenfluhstrasse), des betreuten Wohnens (heutiges Altersheim Rabenfluh) und des Pflegezentrums (Burgunwiese) auf einem überschaubaren Perimeter. Dies ermöglicht sinnvolle Synergien und erleichtert der älteren Bevölkerung einen stufenweisen Übergang in verschiedene Wohnformen in gewohnter Umgebung.

Die Verwaltungskommission hat im Rahmen eines Studienauftrages fünf Planerteams beauftragt ihre Vorstellungen für einen Neubau eines Pflegezentrums und einer Neugestaltung der Burgunwiese aufzuzeigen. Die Resultate wurden anfangs März 2022 bekanntgegeben.

### 1.2 Frei- und Grünraumstrategie der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

Zurzeit findet in Neuhausen am Rheinfall eine starke innere Verdichtung statt. Es befinden sich mehrere Grossprojekte im Zentrum in der Planungs-, resp. Bauphase. Die anstehende Verdichtung ist mit entsprechen Massnahmen auszugleichen. Der Gemeinderat hat im Rahmen der Richtplanpräsentation im Frühjahr 2021 seine Grünraumstrategie vorgestellt. Die Frei- und Grünräume in Neuhausen am Rheinfall sollen vergrössert und die Aufenthaltsqualität soll insgesamt verbessert werden. Dabei sollen insbesondere die Frei- und Grünräume im Zentrum aufeinander abgestimmt und vernetzt werden. Die Burgunwiese erhält eine wichtige Funktion auf der Achse Parkanlage Charlotenfels-Rheinfallgebiet und soll zu einem Park und Spielplatz umgebaut werden. Eine gemeinderätliche Kommission «Studienauftrag Burgunwiese» hat sich an zwei Sitzungen mit der Typologie und der Gestaltung eines Parks auf der Burgunwiese auseinandergesetzt und zuhanden der Planerteams Kriterien für einen «Park für Jung und Alt» verabschiedet.

## Darstellung 1: Verknüpfung der Frei- und Grünräume



### 1.3 Studienauftrag «Neubau Pflegezentrum mit öffentlicher Parkanlage auf der Burgunwiese»

Anfangs 2022 konnte der Studienauftrag «Neubau Pflegezentrum mit öffentlicher Parkanlage auf der Burgunwiese» abgeschlossen werden. Das Projekt von Schärer Schmid Architekten und August und Margrith Künzel Landschaftsarchitekten wurde einstimmig zum Sieger gewählt. Das Projekt wurde dem Einwohnerrat am 10. März 2022 vorgestellt und im Anschluss der Bevölkerung präsentiert.

Die wichtigsten Parameter des Projektes:

#### **Pflegezentrum:**

- Fünfgeschossiges Pflegezentrum mit rund 130 Pflegeplätzen und dazugehöriger Tiefgarage.
- Präzise Setzung des Gebäudevolumens und vielschichtige öffentliche Parkanlage, welche einander verbinden und ergänzen.
- Pflegezentrum besteht aus versetzten Gebäudeflügeln und zwei winkelartigen Aussenräumen
- Demenzgarten im ersten Obergeschoss.
- Zentraler Innenhof (Atrium über alle Geschosse), welcher auch innenliegende Bereiche mit Tageslicht versorgt.
- Attraktiver Eingangsbereich mit Cafeteria und Aufenthaltsraum.
- 1- und 2-Bett-Zimmer (für Ehepaare), jedes mit eigenem Zugang und Nasszelle, attraktive Gestaltung durch erkerartige Fensterinsche.

#### **Parkanlage:**

- Öffentliche Parkanlage (mit Spiel- und Flanierbereichen) von 8'556 m<sup>2</sup>.

- Mit dem Verhältnis von 8'556 m<sup>2</sup> zu 5'858 m<sup>2</sup> übersteigt der Anteil der öffentlichen Parkanlage die Vorgabe von mind. 50 % (7'207m<sup>2</sup>) Parkanteil an der gesamten Fläche der Burgunwiese deutlich.
- Der Park entwickelt sich um eine Freifläche und unterschiedlich besetzten Randbereichen welche entsprechend ihrer Lage mit Spiel- und Flanierbereichen ausgestattet sind.
- Der Park und der Aussenraum des Pflegezentrums können so miteinander verwoben werden, dass ein gegenseitiger Mehrwert entsteht.
- Es können bestehende Bepflanzungen im neuen Konzept integriert werden.
- Der Park basiert auf einem robusten Konzept, mit welchem auf zukünftige wachsende Bedürfnisse reagiert werden kann.

#### Darstellung 2: Ansicht Pflegezentrum Burgunwiese



#### 1.4 Areal Schindlergut - Verbot Wohnungsbau

Der Gemeinderat hat am 1. Juni 2021 festgelegt, dass das Areal Schindlergut (rund 14'500 m<sup>2</sup>) nach einem Wegzug des Altersheims den Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall als Frei- und/oder Grünraum zur Verfügung stehen soll. Das Areal soll eine adäquate Verbindung des RhyTech-Areals mit dem Zentrum sicherstellen und zudem einen Ausgleich zur verdichteten Bauweise im Zentrum schaffen. Die definitive Ausgestaltung soll durch die Einwohnerschaft in einem Mitwirkungsverfahren festgelegt werden. Mit diesem Areal kann der Grünraumbereich und damit die Verweilqualität im Zentrum massiv erhöht werden. Der Gemeinderat legt dem Einwohnerrat parallel zum beiliegenden Bericht und Antrag einen Bericht zur Kenntnisnahme vor (Bericht zur Kenntnisnahme betreffend Areal Schindlergut nach dem Wegzug des Altersheims Schindlergut vom 31. Mai 2022.). Auf dem Areal Schindlergut dürfen privaten Bauten nur im Dienste der Öffentlichkeit erstellt werden, da das Areal in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt. Um sicherzustellen, dass in dieser Generation keine Wohnbauten erstellt werden können, wird der Gemeinderat zudem im Grundbuch eine Dienstbarkeit eintragen lassen. Mit dieser soll Wohnungsbau auf dem Areal Schindlergut (GB Nr. 700) während 25 Jahren verboten werden.

## **2. Volksinitiative Initiative «Für einen öffentlichen Park im Zentrum von Neuhausen am Rheinfall» (Burgunpark-Initiative)**

Die Initiative verlangt einen öffentlichen Park für Erholung und Spiel sowie als Begegnungsort von mindestens 12'000 m<sup>2</sup> auf der Burgunwiese. Der Gemeinderat teilt das Anliegen der Initianten, dass der Grünraumanteil in der Gemeinde erhöht werden soll. Die Initiative legt den Fokus jedoch einseitig auf die gesamte Burgunwiese als Park und trägt der Gesamtsicht auf die Entwicklung der Gemeinde zu wenig Rechnung. Die Gemeinde hat allen Bevölkerungsschichten Sorge zu tragen und für alle Einwohnerinnen und Einwohner angemessene Infrastrukturen und Frei- und Grünräume zur Verfügung zu stellen.

Das Altersheim Schindlergut muss ersetzt werden. Die Wohnformen im Alter werden zunehmend fließend. Mit der Umsetzung der Alterswohnraumstrategie erhalten die Einwohnerinnen und Einwohner ein Pflegezentrum an einem attraktiven Ort zu vernünftigen Kosten. Eine Annahme der Initiative würde die Alterswohnraumstrategie der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall gefährden und den Bau eines Pflegezentrums auf der Burgunwiese verunmöglichen. Damit würde den Einwohnerinnen und Einwohnern der beste und attraktivste Pflegezentrum-Standort entzogen und es müsste auf deutlich unattraktivere und teurere Standorte ausgewichen werden.

Die Ansprüche an den Grünraum im Zentrum haben sich erhöht. Für die Berufstätigen im Zentrum, für die Ausgewilligen, für die neuen und bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner im Zentrum und in der Gemeinde muss die Verweilqualität erhöht werden. Durch die Umsetzung der Frei- und Grünraumstrategie erhält die Bevölkerung zusätzliche Frei- und Grünräume auf der Burgunwiese (8'556 m<sup>2</sup>) und dem Schindlergut-Areal (14'500 m<sup>2</sup>). Diese neue Frei- und Grünflächen sind um über 10'000 m<sup>2</sup> oder 90 % grösser als die von der Initiative geforderte Parkfläche auf der Burgunwiese. Zudem sind die entstehenden Frei- und Grünflächen am geografisch richtigen Ort zur Kompensation der inneren Verdichtung und in angemessener Grösse zur nachgefragten Nutzung.

Eine Annahme der Initiative würde den geplanten Frei- und Grünraum im Zentrum der Gemeinde limitieren und die gewünschte Vergrösserung in diesem Bereich erschweren oder gar verhindern.

Aus diesen Gründen beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat und den Stimmberechtigten die Ablehnung der Initiative.

## **3. Der Gegenvorschlag**

### **3.1 Abgabe im Baurecht Teilgrundstück GB Nr. 2967 und GB Nr. 513 an die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall**

Der Gegenvorschlag zur Initiative beinhaltet einerseits die Abgabe von rund 6'000 m<sup>2</sup> auf dem Areal der Burgunwiese zum Bau eines Pflegezentrums an die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall sowie eine Kreditvorlage für den Bau eines öffentlichen Parks auf der Burgunwiese von rund 8'556 m<sup>2</sup>. Die vorerst nutzbare Fläche des öffentlichen Parks umfasst sogar 9'473 m<sup>2</sup>, 917 m<sup>2</sup> sind für eine spätere Option des betreuten Wohnens zugunsten des Alterszentrums und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall reserviert. Für diese Option wird ein Letter of Intent (Letter of Intent liegt im Entwurf bei) erstellt, worin die Eckdaten für die Umsetzung festgehalten sind.

### *3.1.1 Eckdaten des Baurechtsvertrags (Baurechtsvertrag liegt im Entwurf bei)*

Die Grundstücke GB Nr. 2967 und GB Nr. 513 sind im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind Bauten und Anlagen gemäss Art. 9 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) zugelassen, da sie im Dienste der Öffentlichkeit sind. Die Erstellung eines Pflegezentrums auf den Grundstücken GB Nr. 2967 und GB Nr. 513 ist im Dienste der Öffentlichkeit.

### *3.1.2 Projektperimeter*

Auf den Grundstücken GB Nr. 2967 und GB Nr. 513 (Plan: Entwurf Baurechtssituation Burgunwiese gemäss Schmid Schärer Architekten vom 16. Mai 2022) sind die Projektperimeter für das Pflegezentrum und der späteren Option des betreuten Wohnens eingetragen und ausgewiesen. Die Dienstbarkeiten für die öffentliche Benutzung der Wege innerhalb des Projektperimeter für das Pflegezentrum sind ebenfalls erfasst (Plan 103: Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht vom 25. Mai 2022).

### *3.1.3 Konditionen des Baurechts*

Das Grundstück GB Nr. 2967 und GB Nr. 513 hat eine Gesamtfläche von 14'414 m<sup>2</sup>. Das Amt für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen hat am 15. April 2022 eine Bewertung der Grundstücke vorgenommen. Dies basierend auf der bisherigen Zonenzuordnung (Zone für öffentliche Bauten). Bei einer Nutzfläche des Pflegeheims von 4'941m<sup>2</sup> und einem Landwert von Fr. 745.-- pro Quadratmeter ergibt dies eine Summe von Fr. 3'681'045.-- gerundet von Fr. 3'700'000.-- für den Baurechtslandwert. Die Vertreter des Gemeinderates und der öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall haben sich auf diese Summe des Baurechtslandwert als Grundlage für die Berechnung des Baurechtszinses geeignet.

Der Baurechtslandwert wird alle zehn Jahre mittels Neuschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen angepasst. Zudem wird der Baurechtslandwert fünf Jahre nach jeder Neuschätzung und erstmals fünf Jahre nach Baurechtsbeginn den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst.

Der jährlich geschuldete Baurechtszins wird basierend auf dem Landwert multipliziert mit dem massgebenden Zinssatz berechnet. Der massgebende Zinssatz besteht aus dem Basiszins zuzüglich einem Risikozuschlag.

Als Basiszins wird der aktuelle Stand des Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) verwendet, mindestens jedoch 1.25 % und wird jährlich am 1. Juni angepasst.

Zum Basiszins wird ein Risikozuschlag nach Kategorie der Baute addiert. Es gilt ein Risikozuschlag von 0.25 %.

Somit ergibt sich eine jährliche Baurechtszinszahlung von Fr. 55'500.--

Die Zinspflicht beginnt am Tage der Bezugsbereitschaft sämtlicher Nutzflächen.

Sollte die Baurechtsberechtigte nicht innerhalb von 2 Jahren seit Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen haben, hat die Grundeigentümerin gegenüber der Baurechtsberechtigten Anspruch auf entschädigungslose Aufhebung des Baurechtsvertrages und somit auf Löschung der damit zusammenhängenden Grundbucheinträge; dies auf Kosten der Baurechtsberechtigten.

Das Baurecht dauert bis 31. Dezember 2121. Nach Ablauf der Baurechtsdauer oder im Fall des vorzeitigen Heimfalls hat die Grundeigentümerin eine Entschädigung zu entrichten in der Höhe von 60 % des dannzumaligen Verkehrswertes der heimfallenden Gebäude, welcher mittels einer Verkehrswertschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen (AGS) oder einer Nachfolgeorganisation zu bestimmen ist. Der Verkehrswert ist nach den anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu ermitteln.

## **3.2 Öffentlicher Park Burgunwiese**

### *3.2.1 Ausgangslage*

Die Burgunwiese hat im Rahmen der Grünraumstrategie eine wichtige Funktion auf der Achse Parkanlage Charlottenfels-Rheinfallgebiet und soll zu einem Park/Spielplatz umgebaut werden.

Eine gemeinderätliche Kommission «Studienauftrag Burgunwiese» hat sich an zwei Sitzungen mit der Typologie und der Gestaltung des Stadtparks auseinandergesetzt und folgende Kriterien definiert:

#### *Ziele:*

- Park für Jung und Alt, Generationenübergreifender Treffpunkt
- Viele soziale Interaktionen möglich
- Partizipation in der Planung und in Teilbereich im Betrieb

#### *Hauptnutzer*

- Familien mit Kindern
- Ältere Personen
- Jugendliche
- Personen mit Einschränkungen (SIA 500)
- Erwachsene
- Kinder

#### *Raumprogramm*

- Maximal (sinnvoll) begrünt
- Naturnahe Pflanzungen flächig fördern
- Spannendes Wegesystem mit Plätzen
- Hauptwege behindertengängig nach den aktuellen Normen (SIA 500 und VSS Norm 675)
- Gute Vernetzung mit dem Quartier (Wegverbindung für Langsamverkehr)
- Sonnenschutz Sensibilisierung beachten, auch direkt nach Pflanzung
- Regenschutz untergeordnet z.B. als Vordach umsetzen
- Kinderspielplatz
- Wasser thematisieren: Wasserspiele und/oder Trinkmöglichkeit
- Unterschiedliche Sitzmöglichkeiten, evtl. mobil
- Gutes Mikroklima = Schatten, Feuchtigkeit, gefühlte Temperatur etc.
- Überdachte Velostellplätze
  
- Keine Grillstelle
- Keine Anlage die in der Nacht Lärm verursacht
- Nicht überladen mit Ausstattungen

#### *Ökologie*

- Biodiversität fördern
- naturnah und strukturreiche Flächen

- Bestehende Bäume: Inventar und erhaltenswerte definieren
  - Ökologische Vernetzungsstrukturen aufbauen
  - Nahrung und Nistmöglichkeiten für Wildbienen (ev. Dach AZ einbeziehen)
  - Bedürfnisse (Nord-)Fledermäuse berücksichtigen
  - Schaffung eines hohen Naturwertes
  - Schaffung Insektenvielfalt
  - Geringe Versiegelung
  - Klimaresistenz
- Lichtemissionen vermeiden

Im Studienauftrag «Neubau Pflegezentrum mit öffentlicher Parkanlage auf der Burgunwiese» sind diese Kriterien mitberücksichtigt worden. Das Projekt von Schärer Schmid Architekten und August und Margrith Künzel Landschaftsarchitekten wurde einstimmig zum Sieger gewählt.

Die Ausführung des Projektes wird ca. 2025/26 erfolgen.

### *3.2.2 Projektperimeter*

Der öffentliche Park Burgunwiese umfasst 8'556 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück ist die Option eines Ausbaus des betreuten Wohnens möglich. Solange diese Option nicht ausgeübt wird, verfügt der Park über eine Grösse von 9'473 m<sup>2</sup>.

### *3.2.3 Ausgestaltung*

Im Projekt von Schärer Schmid Architekten und August und Margrith Künzel Landschaftsarchitekten erfüllt die öffentliche Parkanlage alle gewichtigen Anforderungen und bietet vielschichtige Nutzungsmöglichkeiten. Das Pflegezentrum und der Park harmonisieren und erzeugen eine schlüssige, funktionierende und hochwertige Gesamtlösung.

Mit der knappen und präzisen Setzung des Bauvolumens für das Alterszentrum wird eine maximale Parkfläche generiert (8'556 m<sup>2</sup>). Der Park entwickelt sich um eine Freifläche und unterschiedlich besetzten Randbereichen. Sie werden entsprechend ihrer Lage mit Spiel- und Flanierbereichen ausgestattet, wobei Bestand und Funktionen für die Gestalt massgebend sind.

Die Parkgestaltung basiert auf einer offenen, grünen Grundfläche. Diese Grundfläche zoniert sich ein in eine multifunktional nutzbare, zentrale Volkswiese, gerahmt von artenreichen Blumenwiesenbereichen welche in einen mäandrierenden Saum aus niedrigen Gehölz- und Staudenpflanzungen übergehen. Ein Wegesystem mit befestigten, rollstuhlfreundlichen Primärwegen und wassergebundenen Sekundärwegen unterstützt diese Zonierung.

Der Parkerschliessung erfolgt von allen vier Ecken aus und mündet in ein klassisches zentrales Wege-Oval. Die Anknüpfungspunkte und Gabelungen werden zu Plätzen und Orten, der nördliche Anschlusspunkt zur Zentralstrasse verbindet sich mit der Erschliessung des Neubaus und weitet sich zu einem durchgrüneten Platzgefüge auf. Dieses bildet einen vielfältigen, zentralen Ankunftsort und Adresse. Grüne Inseln im Belag verweben den Ankunftsort mit dem Park und schaffen eine Zonierung zum Haupteingang und Aussencafé.

Die sekundären Wegenetze im westlichen und östlich- südöstlichen Parkbereich folgen einer verspielteren, organischen Formensprache. Entlang des leicht ansteigenden westlichen Parkrandes lädt ein feingliedriges Wegenetz Familien mit Kindern zum Erkunden der verschiedenen Spielstationen ein. Entlang der Zentralstrasse verläuft ein Weglein, begleitet von dem Gehölz- und Staudensaum und im Schatten von Bäumen und weitet sich zu kleineren, intimeren Aufenthaltsplätzen auf. Gegen Süden in den offenen Parkbereich hinein streckt sich die Wegeführung etwas und öffnet sich zu einem Boule- und Aufenthaltsplatz.

Der Park präsentiert sich zur Zentralstrasse hin mit einer doppelten Reihe von Hochstamm-, Winterlindenbäumen und einer geschnittenen Feldahornhecke. Er erhält dadurch eine klare Fassung auf räumlich unterschiedlichen Ebenen und einen städtisch anmutenden Parkcharakter. Zur Arthur-Moser-Strasse hin führt die bestehende Tulpenbaumreihe den grünen Rahmen weiter. Entlang der Ostseite bilden frei angeordnete, einheimische Laubbäume und einzelne Föhren, kombiniert mit Wildgehölzen, einen natürlichen, grünen Rücken. Im offenen Parkinnern bilden Solitärbäume und markante Baumgruppen im Sinne eines Landschaftsgartens räumliche Anker und schattige Orte.

Um den Neubau und den Café- und Eingangsbereich binden einheimische Laubbäume wie Stieleichen, Spitzahorn, Kirschen und Ulmen das Gebäude in den Park ein. Unterschiedliche Sitzmöglichkeiten wie lange, geschwungene Bänke entlang den Belagsbereichen, Einzelbänke und mobiles Parkmobiliar bieten differenzierte Aufenthaltsmöglichkeiten und reagieren auf die jeweilige Umgebung. Als einziges Element innerhalb der offenen Volkwiese ist unter einer Eichengruppe ein Spielbrunnen mit Sitzbänken angeordnet, welchen man über ein Wechselflorbeet erreicht. Am südlichen Parkeingang findet sich das Element Wasser als einfacher Trinkbrunnen wieder.

Durch die gezielte Setzung von differenzierten, fast ausschliesslich einheimischen Baumarten über die gesamte Grünanlage wird ein neuer Naherholungsraum mit hohem Naturwert geschaffen. Mit situativ durchmischten Wildgehölzgruppen an den Randbereichen wird eine nachhaltige Biodiversität für die Umgebung angeboten und Lebensräume für verschiedene Vogelarten geschaffen. Differenzierte Nützlingsweiden fördern die Insektenvielfalt.

### Darstellung 3: Referenzen Parknutzung



#### Darstellung 4: Grundriss Pflegezentrum / öffentlicher Park Burgunwiese



Der öffentliche Park Burgunwiese berücksichtigt aufgrund seiner Konzeption und Grösse sowohl die ökologischen als auch sozialen Aspekte der Gemeindeentwicklung und ergänzt die vorgesehene Verknüpfung der Frei- und Grünräume hervorragend. Der öffentliche Park Burgunwiese in der vorgesehenen Grösse und Konzeption ist ein wichtiger Pfeiler in der nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall.

#### 2.2.4 Kosten

Die Grobbaukosten der öffentlichen Parkanlage, auf der Basis des Siegerprojektes, liegen bei einem Kostendach von Fr. 3'500'000.-- inklusive Mehrwertsteuer und einer Reserve von 5 %.

BKP 1: Vorbereitungsarbeiten, Abbruch des bestehenden Gebäudes	Fr.	43'000.--
BKP 4: Umgebungsarbeiten, Installationen, Ausstattung und Honorare	Fr.	2'883'500.--
BKP 5: Baunebenkosten	Fr.	398'500.--
BKP 7: Reserve ca. +5 %	Fr.	175'000.--
<b>Total = Abstimmungsbetrag inklusive 7.7 % MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>3'500'000.--</u></b>

#### 2.2.5 Finanzierung

Der Gemeinderat schlägt vor, die gesamten Kosten von Fr. 3'500'000.-- dem Gemeindentwicklungsfonds zu entnehmen. Mit dieser Entnahme entstehen der Gemeinde keine Abschreibungskosten.

#### 4. Anträge

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgende **Anträge**:

1. Die Volksinitiative «Für einen öffentlichen Park im Zentrum von Neuhausen am Rheinflall (Burgunpark-Initiative)» wird den Stimmberechtigten mit dem Antrag auf Ablehnung unterbreitet.
2. Der Initiative wird folgender Gegenvorschlag gegenübergestellt.
  - a. Der Baurechtsvertrag betreffend die Abgabe von der Parzelle GB-Nr. 2967 (Burgunvilla) und Teilabgabe der Parzelle GB-Nr. 513 (Burgunwiese) an die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall zum Bau eines Pflegezentrums wird gutgeheissen.

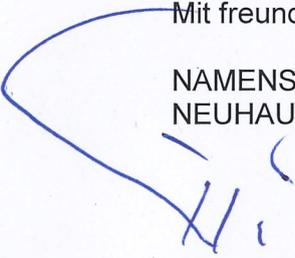
Über die nachfolgenden Punkte des Gegenvorschlags ist nur zu befinden, wenn der Abgabe im Baurecht (lit. a.) zugestimmt wird.

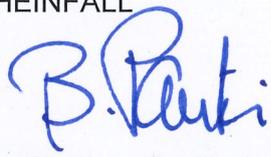
- b. Für die Gestaltung des öffentlichen Parks Burgunwiese auf der Parzelle 513 (Burgunwiese) wird gemäss dem Siegerprojekt des Studienauftrags ein Kredit von Fr. 3'500'000.-- bewilligt. Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise vom April 2021 mit 101.2 Punkten (Basis April 2020 mit 100 Punkten) und wird entsprechend der Teuerung angepasst.
    - c. Zur Finanzierung der Gestaltung des Parks Burgunwiese werden dem Gemeindeentwicklungsfonds maximal Fr. 3'500'000.-- entnommen.
3. Der Gegenvorschlag wird den Stimmberechtigten mit dem Antrag auf Zustimmung unterbreitet.
4. Für den Fall, dass sowohl die Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag angenommen werden, empfiehlt der Einwohnerrat dem Gegenvorschlag in der Stichfrage den Vorzug zu geben.

Diese Beschlüsse unterstehen gemäss Art. 11 e und Art. 11 g und h der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem obligatorischen Referendum. Wird Ziffer 2b nicht angenommen, fällt Ziffer 2 c dahin.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

  
Felix Tenger  
Gemeindepräsident

  
Barbara Pantli  
Gemeindeschreiberin

#### Beilagen

- Entwurf Baurechtsvertrag Burgunwiese vom 31. Mai 2022
- Entwurf Baurechtsmutation Burgunwiese vom 16. Mai 2022
- Entwurf Baurechtsmutation Burgunwiese - Flächenfüllung vom 16. Mai 2022
- Entwurf Plan 103 Alterszentrum und Parkanlage Burgunwiese vom 25. Mai 2022
- Entwurf Letter of Intent - Option Betreutes Wohnen vom 31. Mai 2022.pdf

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

Beleg Nr.

vom

*Entwurf vom 31.05.2022  
nach Durchsicht Grundbuchamt M. Alder*

Öffentliche Beurkundung

## Baurechtsvertrag

### Parteien

Die

**Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall**  
öffentlich-rechtliche Körperschaft

*vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den Bevollmächtigten de Quervain Patrick, von Büttenhardt SH, in CH-8213 Neunkirch, Gächlingerstrasse 5a (Originalvollmacht siehe Beleg Nr. /2022)*

nachfolgend "Grundeigentümerin" bzw. "Baurechtsbelastete" genannt

und das

**Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall**  
Institut des öffentlichen Rechts (UID: CHE-238.933.378)  
mit Sitz in Neuhausen am Rheinfall  
Oberbergweg 3, 8212 Neuhausen am Rheinfall

*vertreten durch*

*Peter Hans Jörg Weber, von Winterthur, in Hallau, Vizepräsident der Verwaltungskommission, mit Kollektivunterschrift zu zweien, und*

*Bruno Mannhart, von Flums, in Neuhausen am Rheinfall, Mitglied der Verwaltungskommission, mit Kollektivunterschrift zu zweien*

nachfolgend "Baurechtsberechtigte" genannt

## A. Feststellung

Die **Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall** ist Eigentümerin der nachfolgend beschriebenen Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 513 und 2967.

Vorgängig des Vertragsvollzuges sind die **beiden Grundstücke zu vereinigen**, da das Baurecht beide bisherigen Alt-Grundstücke beschlägt.

## Vertragsobjekt

### Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. ....

bestehend aus:

#### 1. Grundbuch Neuhausen am Rheinfall/alt 513

##### Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	Burgunwis
Plan-Nr.	1
Fläche:	10'542 m <sup>2</sup>
Bodenbedeckung:	Strasse, Weg, 606 m <sup>2</sup> Trottoir, 7 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 9'508 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 372 m <sup>2</sup> Gebäude, 49 m <sup>2</sup>
Gebäude:	Klein-/Nebenbaute, Vers.-Nr. 1911, 49 m <sup>2</sup> Zentralstrasse 101, 8212 Neuhausen am Rheinfall Unterstand, 11 m <sup>2</sup> Unterstand, 10 m <sup>2</sup>

##### Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
15.10.1940 3142	Bebauungsplan, ID.1000/001463

## Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

## Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
30.12.1949 D UEB 8572	(L) Abwasserableitungsrecht, ID.1000/008572 z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/1717
12.03.1962 8624	(L) Kabelleitungsrecht, ID.1000/008573 z.G. Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG, Schaffhausen
07.03.1997 1997/826/0	(L) Baurecht für Transformatorenstation bis 31.12.2050, ID.1997/000107 z.G. Kanton Schaffhausen, Schaffhausen

## Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

## Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

## 2. Grundbuch Neuhausen am Rheinfall/2967

### Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	Neusatz
Plan-Nr.	1
Fläche:	3'872 m <sup>2</sup>
Bodenbedeckung:	Übrige befestigte Fläche, 347 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 3'525 m <sup>2</sup>

## Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
05.07.1990 20606	Baulinienplan, ID.1000/001578

## Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

## Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
16.06.1960 D UEB 15406	(R) Fuss- und Fahrwegrecht, ID.1000/015406 z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/456
16.06.1960 D UEB 15407	(L) Fuss- und Fahrwegrecht, ID.1000/015407 z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/456
16.06.1960 D UEB 15408	(L) Baubeschränkung, ID.1000/015408 z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/456
25.08.1960 D UEB 20026	(L) Kabelleitungsrecht, ID.1000/020026 z.G. Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG, Schaffhausen
20.12.1990 D UEB 15413	(L) Durchleitungsrecht für Werkleitungen, ID.1000/015413 z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/455
11.11.2016 2016/4439/0	(L) Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht sowie Nutzungsrecht, ID.2016/001031 z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/455
11.11.2016 2016/4439/0	(L) Ausnützungsbeschränkung, ID.2016/001034 z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/455

## Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

## Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

## Bereinigung der Anmerkungen und Dienstbarkeiten

Im Rahmen der vorgängig der Baurechtsabgabe stattfindenden Grundstücksvereinigung sind die heute auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 513 und 2967 bestehenden Anmerkungen und Dienstbarkeiten auf dem vereinigten Grundstück nachzuführen.

Dazu sind alle Einträge formell auf das Gesamtgrundstück auszudehnen, materiell aber auf die vorbestandene Belastungs-/Begünstigungsfläche zu limitieren, sofern nicht der jeweilige Belastete aus dem Eintrag einer materiellen Ausdehnung zustimmt.

## **B. Baurecht**

### **I. Vereinbarungen mit dinglicher Wirkung**

#### **Inhalt und Dauer des Baurechts**

##### **Art. 1**

##### **Die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall**

als Eigentümerin des Grundstückes Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. ....  
(bestehend aus dem Grundstück Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 2967 und  
Teilgrundstück Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 513),

räumt dem

**Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall**, Institut des öffentlichen Rechts, mit Sitz in Neuhausen am Rheinfall

nachfolgend Baurechtsberechtigte genannt,

im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB das übertragbare dingliche Recht ein, auf dem Grundstück Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. .... gemäss den nachfolgenden Vertragsvereinbarungen, den gesetzlichen Bestimmungen sowie den Auflagen und Bedingungen der Baubehörde Neuhausen am Rheinfall ein öffentliches Pflegezentrum mit den zugehörigen Einrichtungen zu erstellen, fortbestehen zu lassen, zweckgebunden abzuändern sowie zu erneuern.

Die nicht mit einem Gebäude überstellte Baurechtsfläche steht mit Ausnahme der im Plan 103\_Alterszentrum und Parkanlage Burgunwiese vom 25. Mai 2022 eingezeichneten öffentlichen Fuss- und Wegrechtsfläche, zur ausschliesslichen Benützung der Baurechtsberechtigten. Der vorbeschriebene Plan bildet Bestandteil dieser Urkunde.

Die zu erstellenden Bauten stehen im Eigentum der Baurechtsberechtigten und sind während der ganzen Dauer des Baurechts von dieser ordnungsgemäss zu unterhalten.

## **Art. 2**

Die Baurechtsfläche ist Teil des Grundstückes GB Neuhausen am Rheinfall Nr. .... (heute Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 513 und 2967).

Das Baurecht umfasst eine Fläche von ca. 4'941 m<sup>2</sup>, gemäss Vertragsplan 103\_Alterszentrum und Parkanlage Burgunwiese vom 25. Mai 2022, welcher Bestandteil dieser Urkunde ist.

Den Parteien ist bekannt, dass nach erfolgter Zusammenlegung der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 513 und 2967 und vorgängig der Baurechtseintragung im Grundbuch das Baurecht durch das Amt für Geoinformation mittels separater Messurkunde zu vermessen ist. Eine allfällige Flächenabweichung von +/- 50 m<sup>2</sup> zwischen der vorstehend ausgewiesenen Vertragsfläche und der vom Amt für Geoinformation ermittelten Baurechtsfläche wird von den Parteien ohne Anpassung am Baurechtsvertrag akzeptiert.

Die ausschliesslich zu diesem Baurecht gehörende Nutzungsfläche (nicht überbaute Baurechtsfläche) steht der Baurechtsberechtigten vorbehältlich der öffentlichen Fuss- und Wegrechtsfläche als Umschwung zur ausschliesslichen Verfügung. Die Baurechtsberechtigte hat diese Fläche auf eigene Kosten stets einwandfrei zu unterhalten. Der ordnungsgemässe Unterhalt der öffentlichen Fuss- und Wegrechtsfläche obliegt demgegenüber vollständig der Grundeigentümerin.

## **Art. 3**

Das Baurecht wird für die Dauer von 99 (neunundneunzig) Jahren eingeräumt, gerechnet vom Tage seiner Aufnahme ins Grundbuch.

## **Art. 4**

Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Recht im Grundbuch Neuhausen am Rheinfall aufzunehmen (Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Abs. 1 Ziffer 2 ZGB); es erhält die **Grundbuch-Nummer** .....

## **II. Vereinbarungen mit realobligatorischer Wirkung**

### **Art. 5 - Baurechtszins**

Für das Baurecht hat die Baurechtsberechtigte jährlich einen Baurechtszins (Bodenzins) berechnet von 100 % des Landwertes der mit dem Baurecht belasteten Grundstücksfläche (effektive Nutzfläche) zu bezahlen.

## **Landwert**

Der Landwert wird auf CHF 745.00/m<sup>2</sup> (Franken siebenhundertfünfundvierzig per Quadratmeter) festgelegt. Für die effektive Nutzfläche von 4'941 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Landwert von CHF 3'681'045.00 bzw. gerundet von derzeit **CHF 3'700'000.00**.

## **Anpassung des Landwertes**

Der Baurechtslandwert wird alle zehn Jahre mittels Neuschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen angepasst. Bei der Neuschätzung ist der von der Baurechtsberechtigten erstellte Gebäudebestand zu berücksichtigen.

Zudem wird der Baurechtslandwert fünf Jahre nach jeder Neuschätzung und erstmals fünf Jahre nach Baurechtsbeginn (Eintragung des Baurechtes im Grundbuch) den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst.

## **Massgebender Zinssatz**

Der jährlich geschuldete Baurechtszins wird basierend auf dem Landwert multipliziert mit dem massgebenden Zinssatz berechnet. Der massgebende Zinssatz besteht aus dem Basiszins zuzüglich einem Risikozuschlag.

Als Basiszins wird der aktuelle Stand des Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) verwendet, mindestens jedoch 1.25 %, und wird jährlich am 1. Juni angepasst.

Zum Basiszins wird ein Risikozuschlag nach Kategorie der Baute addiert. Es gilt ein Risikozuschlag von 0.25 %.

Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz im Mietrecht aufgehoben werden sollte, haben die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen einen neuen Zinssatz zu vereinbaren, der mit dem bisherigen Zinssatz vergleichbar ist.

## **Baurechtszins**

Gemäss vorstehenden Grundlagen (Landwert: CHF 3'700'000.00 x 1,5 % Zins p.a.) würde sich der jährliche Baurechtszins derzeit auf CHF 55'500.00 belaufen.

## **Beginn der Zinspflicht / Fälligkeit**

Die Zinspflicht beginnt am Tage der Bezugsbereitschaft sämtlicher Nutzflächen.

Der Baurechtszins wird jährlich vorschüssig, auf Rechnungsstellung der Baurechtsgeberin zur Zahlung fällig.

## **Art. 6 - Heimfall / vorzeitiger Heimfall**

Nach Ablauf der Baurechtsdauer oder im Fall des vorzeitigen Heimfalls hat die Grundeigentümerin eine Entschädigung zu entrichten in der Höhe von 60 % des dannzumaligen Verkehrswertes der heimfallenden Gebäude, welcher mittels einer Verkehrswertschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen (AGS) oder einer Nachfolgeorganisation zu bestimmen ist. Der Verkehrswert ist nach den anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu ermitteln.

Die Gebühren für diese Schätzung übernehmen die Parteien je zur Hälfte.

Die Parteien wurden darauf aufmerksam gemacht, dass die gesetzlichen Regeln zum vorzeitigen Heimfall zwingendes Recht darstellen.

## **Zu röm. II: Vormerkungsvereinbarung**

Die vorstehend unter Art. 5 und 6 getroffenen Vereinbarungen zum Baurechtszins und zum Heimfall sind anlässlich der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück wie auch auf dem Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

Vereinbarungen zu Baurecht vom ..... (Baurechtszins und Vereinbarung zur Heimfallsentschädigung).

## **III. Vereinbarungen mit obligatorischer Wirkung**

### **Art. 7 - Besitzesantritt / separate Abrechnung**

Der Antritt des Baurechtsgrundstücks durch die Baurechtsberechtigte in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit der Anmeldung dieses Rechtsgeschäfts zur Grundbucheintragung.

Die Parteien rechnen mit separater Abrechnung über die laufenden Einnahmen und Ausgaben per Stichtag Besitzesantritt ab.

### **Art. 8 - Erschliessung**

Das Baurechtsgrundstück gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsabgabe als erschlossen. Die Baurechtsberechtigte hat einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Bauten nötig sind.

## **Art. 9 - Überlassung / Gewährleistung / Altlasten**

Den Parteien sind die Artikel 192 - 197 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Artikel 219 und 197 ff. OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) bekannt.

Die Überlassung des Baurechtsgrundstückes erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und - mit Ausnahme der nachfolgenden Vereinbarung – ohne jegliche Sach- und Rechtsgewähr der Grundeigentümerin, insbesondere hinsichtlich der Eignung als Baugrund. Vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR.

Die Grundeigentümerin bestätigt, dass ihr keine verdeckten Mängel betreffend der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche, insbesondere des Terrains (Absenkungen, Altlasten, belastetes Material etc.) bekannt sind.

Die Grundeigentümerin haftet im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen hingegen für Mängel, die aus allfälligen früheren Ablagerungen, Verunreinigungen etc. (Altlasten und sonstige Grundstücksbelastungen) entstanden sind. Im Kataster der belasteten Standorte ist kein Eintrag über die Baurechtsfläche vorhanden.

Sollten wider Erwarten Entsorgungsmassnahmen zu treffen sein, sind diese im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin festzulegen bzw. zu vergeben. Die nötigen Bereinigungsmassnahmen sind durch die Baurechtsberechtigte vorzunehmen. In diesem Falle trägt die Grundeigentümerin die Entsorgungskosten, die CHF 50'000.00 (Franken fünfzigtausend) inkl. MwSt. übersteigen.

Nicht unter die vorstehende Regelung fallen die sogenannten Bodenbelastungen gemäss der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo). Diese sind stets Sache der Baurechtsberechtigten.

Darüber hinaus ist ein allfälliges Entsorgungskonzept so zu wählen, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren. Es ist also nicht eine Totalsanierung anzustreben, sondern die Bereinigung ist so zu gestalten, dass die gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden. Dies schliesst mit ein, dass möglichst viel belastetes Material an Ort und Stelle belassen werden kann. Erfolgt keine Totalsanierung und verfügt das zuständige Amt eine Überwachung der verbleibenden Belastung, sind die Kosten durch die Grundeigentümerin zu tragen.

Gleiches gilt für eine allfällige Verpflichtung der Sicherstellung der Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung gemäss dem revidierten Art. 32d<sup>bis</sup> USG.

Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen und Altlasten, verursacht durch die Baurechtsberechtigte, sind vollständig auf deren Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flankierend kann die Grundeigentümerin zu Lasten der Baurechtsberechtigten eine Boden- & Gebäudeanalyse durch die zuständige Umweltbehörde verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.

### **Art. 10 - Miete / Pacht**

Die Burgunwiese ist für die Parkierung der Rheinfaltouristen bis zum Beginn der Bauausführung an den Kanton vermietet. Die Baurechtsberechtigte akzeptiert diese Vermietung ausdrücklich.

Es wird vereinbart, dass dieses Mietverhältnis bis zum Baubeginn in der Zuständigkeit der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall verbleibt, welcher auch alle Mietentnahmen zustehen. Andererseits ist die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall für die rechtzeitige Auflösung des Mietverhältnisses verantwortlich und hält die Baurechtsberechtigte bezüglich allfälligen Schadenersatzansprüchen aus der Grund- und Werkeigentümerhaftung schadlos.

Weitere Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht.

### **Art. 11 - Vorkaufsrecht**

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben sowohl die Baurechtsbelastete am selbständigen und dauernden Baurecht, als auch die Baurechtsberechtigte an dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchliche Vormerkung besteht.

### **Art. 12 - Sicherung des Baurechtszinses**

Zur Sicherung des Baurechtszinses im Sinne von Art. 779 i ZGB wird zu Gunsten der Baurechtsbelasteten eine Grundpfandverschreibung im Umfang von drei Jahreszinsen auf dem Baurechtsgrundstück eingetragen.

Dieses Pfandrecht wird von der Baurechtsberechtigten anlässlich der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch als Grundpfandverschreibung für einen Höchstbetrag im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB für CHF 166'500.00 (Franken einhundert-sechszigtausendfünfhundert) Baurechtszinsenpfandrecht, zu Lasten des Baurechtsgrundstückes und zu Gunsten der Baurechtsbelasteten errichtet, und zwar an erster Pfandstelle.

### **Art. 13 - Salvatorische Klausel**

Die Parteien vereinbaren, fehlende, unklare oder ungültige Vertragsbestimmungen einvernehmlich im Sinne der Zielsetzung des Baurechtsvertrages zu ergänzen.

### **Art. 14 - Gerichtsstand**

Streitigkeiten aus diesem Vertrag werden durch die ordentlichen Gerichte entschieden. Gerichtsstand ist Schaffhausen.

### **Art. 15 - Gebühren**

Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die Vermessungskosten werden von den Vertragsparteien (unter solidarischer Haftung) je hälftig bezahlt.

Die Kosten der Bewertungen des Landwertes alle zehn Jahre durch das Amt für Grundstückschätzungen werden von den Parteien ebenfalls je hälftig getragen.

Die Baurechtsbelastete erhebt für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand des Baurechtes bei der Baurechtsberechtigten eine jährliche Aufwandentschädigung von CHF 300.00 (Franken dreihundert). Die Entschädigung wird zusammen mit dem Baurechtszins in Rechnung gestellt. Diese Gebühren können alle fünf Jahre vom Gemeinderat angepasst werden.

### **Art. 16 - Abgaben und Haftung**

Die Baurechtsberechtigte trägt alle mit dem Baurechtsobjekt verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben, welche das Baurechtsobjekt betreffen, bei der Baurechtsbelasteten erhoben, so hat die Baurechtsberechtigte für diese in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Baurechtsbelasteten getragen.

Die Baurechtsberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftung (Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Gebäude und des baurechtsbelasteten Grundstückes, mit Ausnahme der öffentlichen Fuss- und Wegrechtsfläche. Wird die Baurechtsbelastete trotzdem als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmass der Rückgriff auf die Baurechtsberechtigte zu.

### **Art. 17 - Rechtseinräumung z.G. Einwohnergemeinde und Werke**

Die Baurechtsberechtigte duldet z.G. der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfluss bzw. deren Werke entschädigungslos den Fortbestand allfälliger bestehender wie auch - im Zusammenhang mit der Neuüberbauung - die Erstellung neuer Leitungen und Anlagen. Auf Wunsch der Leitungsberechtigten sind diese Leitungen entschädigungslos als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

Sofern im Rahmen des Neubauvorhabens allenfalls bestehende Leitungen und Anlagen verlegt oder angepasst werden müssen, gehen die entsprechenden Kosten zu Lasten der Baurechtsberechtigten.

Sollte die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfluss ferner zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben wie beispielsweise Strassenbau, Bau von Fusswegen, etc., einen Teil des nicht überbauten Baurechtslandes benötigen, so hat die Baurechtsberechtigte das erforderliche Land entschädigungslos zur Verfügung zu stellen und das Baurecht auf dem betreffenden Grundstücksteil löschen zu lassen.

Der Baurechtszins reduziert sich entsprechend dem Wegfall oder der Belastung des Grundstückes, wobei einerseits die Grösse der wegfallenden bzw. belasteten Fläche und andererseits eine allfällige Wertminderung der auf dem Baurechtsland errichteten Bauten zu berücksichtigen ist.

### **Art. 18 - BewG - Lex Koller**

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die Baurechtsberechtigte erklärt, dass

- der vorstehende Grundstückserwerb bzw. die Baurechtseinräumung für die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall und auf deren Rechnung erfolgt;
- die Überbauung des Grundstücks ausschliesslich aus Mitteln und durch Personen finanziert wird, die für eine solche Finanzierung nicht unter die Bewilligungspflicht nach BewG fallen;
- am Gesellschaftskapital keine Personen beteiligt sind, die im Sinne von Art. 5 BewG als Personen im Ausland gelten, und
- ihr keine Darlehen oder Kredite von einer Person im Ausland im Sinne von Art. 5 BewG gewährt worden sind oder demnächst gewährt werden.

Die Vertreter der Baurechtsberechtigten wie auch die Baurechtsberechtigte selbst lassen sich bei diesen Erklärungen behaften. Für spätere, zustimmungsbedürftige Änderungen in der Gesellschaft sind die notwendigen Bewilligungen einzuholen.

Die Parteien kennen die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

### **Art. 19 - Übertragung des Baurechts / Weiterüberbindung**

Die Übertragung des Baurechts auf Rechtsnachfolger ist zulässig, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn der Rechtsnachfolger nicht alle obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen übernimmt, nicht kreditwürdig ist, der Zweck der Baute wie beschrieben nicht erfüllt wird und/oder Stockwerkeigentum bestellt werden soll.

Die Baurechtsberechtigte ist deshalb verpflichtet, bei einer Übertragung des Baurechts auf einen Dritten sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

Bei einer Übertragung des Baurechts an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Grundeigentümerin oder ohne vollständige Überbindung der obligatorischen Bestimmungen behält sich die Grundeigentümerin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

## **Art. 20 - Überbauung des Baurechtsgrundstücks**

Die Baurechtsabgabe erfolgt auf Basis des Ausschreibungsdossiers und unter der Bedingung, dass die Überbauung gemäss dem Siegerprojekt aus dem Studienwettbewerb des Architekturbüros Schmid Schärer Architekten ETH SIA GmbH, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich, dem präsentierten Konzept samt detailliertem Raumprogramm, Flächen und Volumenprogramm sowie dem Umgebungsplan entwickelt wird.

Eine Projektänderung ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin.

Die städtebauliche und architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume hat mindestens die Qualität des Siegerprojekts aus dem Studienwettbewerb aufzuweisen.

Die planerischen Grundlagen sind mit dem Baureferat vor Beginn der Projektierungsarbeiten abzusprechen. Bei Vergabeentscheiden ist bei annähernd gleichwertigen Angeboten das ortsansässige Gewerbe zu berücksichtigen, sofern dies submissionsrechtlich zulässig ist.

Die Baurechtsbelastete ist berechtigt, bei einer Projektänderung / oder Projekterweiterung, insbesondere auch zu einem späteren Zeitpunkt, den Landwert auf die neuen Verhältnisse anzupassen. Die Berechnung des neuen Verkehrswertes der Gebäude und der Landwertermittlung, wird durch das Amt für Grundstücksschätzungen (AGS) oder einer Nachfolgeorganisation bestimmt. Der Verkehrswert und Landwertermittlung ist nach den anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu ermitteln. Die Gebühren für diese Schätzung übernimmt die Baurechtsberechtigte.

## **Art. 21 - Bauliche Vorgaben**

Die Parteien vereinbaren folgende Vorgaben bzw. Rahmenbedingungen für die Baurechtsbaute:

- **Nachhaltiges Bauen**

Bei der Materialwahl sind die im Zeitpunkt des Baugesuchs gültigen Planungswerkzeuge ECO-BKP Merkblätter (Merkblätter ökologisches Bauen nach Baukostenplan BKP) sowie den eco-devis anzuwenden. Alternativ dazu können Planungswerkzeuge anderer anerkannter Standards zur Anwendung gelangen, sofern diese im Ergebnis weitgehend den Planungswerkzeugen ECO-BKP entsprechen.

- **Energie**

Für das Energiekonzept ist eine effiziente Energieverwendung und eine umweltschonende Wärmeerzeugung unter Einbezug ökologischer Baumaterialien sicherzustellen.

Die Neubaute muss mindestens einen Minergie-P-Standard oder gleichwertigen Standard erreichen.

Die Neubaute ist wenn möglich an den Energieverbund Neuhausen am Rheinfall AG (EVNH) anzuschliessen.

- **Dachflächen**

Die Dachflächen sind als fünfte Fassade ökologisch hochwertig mit einer struktur- und artenreichen extensiven Begrünung auszugestalten. Technische Aufbauten oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sind zulässig und sind mit der extensiven begrüneten Dachausführung zu kombinieren. Für die Begrünung ist regionsspezifisches, standortangepasstes Saatgut zu verwenden. Technische Aufbauten oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sind auf den Dachflächen so anzuordnen, dass diese nicht negativ in Erscheinung treten.

- **Lichtemissionen**

Lichtemissionen sind soweit zu begrenzen, als dass dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, mindestens aber so, dass sie für Menschen und Tiere weder schädlich noch lästig sind und die Umgebung nicht unnötig beleuchtet wird. Aussenbeleuchtungen dürfen nicht nach oben abstrahlen.

- **Freiraum und Bepflanzung**

Es ist ein Freiraumkonzept mit einem Freiraumplan zu erstellen. Für die Bepflanzung sind vorzugsweise standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Für die jeweilige Bepflanzung ist ein ausreichender unterirdischer Wurzelraum zu realisieren. Das mit dem Baugesuch einzureichende Freiraumkonzept muss hierfür detaillierte Angaben aufzeigen.

Es ist mit Pflanzung von Bäumen und Reduktion von versiegelten Flächen ein behagliches Mikroklima anzustreben.

## **Art. 22- Ausschluss von Stockwerkeigentum**

Die Begründung von Stockwerkeigentum am Baurechtsgrundstück ist ausgeschlossen.

## **Art. 23 - Bereits vorliegende Bewilligungen**

- Der Gemeinderat von Neuhausen am Rheinfall hat der vorbezeichneten Baurechtsvergabe an die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall mit Beschluss vom 24. Mai 2022 zugestimmt und das Güterreferat beauftragt, den Baurechtsvertrag abzuschliessen (Protokollauszug s/ bei den Akten).

- Die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfeld hat diesen Baurechtsvertrag genehmigt am 31. Mai 2022 (Protokollauszug s/ bei den Akten).
- Der Einwohnerrat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfeld hat am xy.xy.xyxy der Vorlage des Gemeinderates zur Abgabe eines Teils der heutigen Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfeld Nrn. 513 und 2967 im Baurecht an die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfeld, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Souverän (Urnenabstimmung) zugestimmt und den Gemeinderat mit dem Vollzug beauftragt (Protokollauszug s/ bei den Akten).

#### **Art. 24 - Erfüllungsbedingungen**

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- Rechtskräftige Zustimmung durch den Souverän der Gemeinde Neuhausen am Rheinfeld zur Baurechtsabgabe;
- Rechtskräftige Umzonierung der auf dem Baurechtsareal als Strassengebiet zonierten Bereiche;
- Rechtskräftige Baubewilligung für das Neubauprojekt der Baurechtsberechtigten.

Ist eine der vorstehenden Bedingungen, gleichgültig aus welchem Grunde, nicht bis am 31.12.2032 erfüllt, kann jede Partei (Zuständigkeit bei der Grundeigentümerin: Gemeinderat), die entschädigungslose Aufhebung des Vertrages verlangen.

#### **Art. 25 - Vertragliches Rücktrittsrecht der Baurechtsberechtigten**

Die Baurechtsberechtigte hat vor erfolgtem Grundbucheintrag des Baurechts jederzeit das Recht, gegen Leistung eines Betrages von CHF 20'000.00 an die Grundeigentümerin vom Baurechtsvertrag zurückzutreten.

Nach dem grundbuchlichen Vollzug des Baurechtsvertrages ist ein Rücktritt nicht mehr möglich.

#### **Art. 26 - Aufhebungsanspruch der Grundeigentümerin**

Sollte die Baurechtsberechtigte nicht innerhalb von 2 Jahren seit Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen haben, hat die Grundeigentümerin gegenüber der Baurechtsberechtigten Anspruch auf entschädigungslose Aufhebung des Baurechtsvertrages und somit auf Löschung der damit zusammenhängenden Grundbucheinträge; dies auf Kosten der Baurechtsberechtigten.

### **Art. 27- Vertragsvollzug**

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrags zur Eintragung in das Grundbuch hat innert 30 Tagen nach Erfüllung der Bedingungen gemäss Ziff. 24 -vorn- zu erfolgen.

Nach Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die erfüllungsbereite Partei hat der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR zu setzen.

Schaffhausen,

**Die Grundeigentümerin bzw.  
Baurechtsbelastete:  
Einwohnergemeinde  
Neuhausen am Rheinfall**

**Die Baurechtsberechtigte:  
Alterszentrum und Spitex der Gemeinde  
Neuhausen am Rheinfall**

**Der Bevollmächtigte:**

Patrick de Quervain

Peter Weber

Bruno Mannhart

## Beurkundung

Diese Urkunde enthält in Verbindung mit den beiden Vertragsplänen den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist heute den in der Urkunde genannten erschienenen Personen vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht, von diesen als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet worden.

Schaffhausen,

GRUNDBUCHAMT  
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Die Urkundsperson:

Martin Alder, Grundbuchverwalter



Kanton Schaffhausen  
Gemeinde  
Neuhausen am Rheinflall



Entwurf Baurechtsmutation  
gemäss Plan von Schmid Schärer Architekten  
Situation 1:500



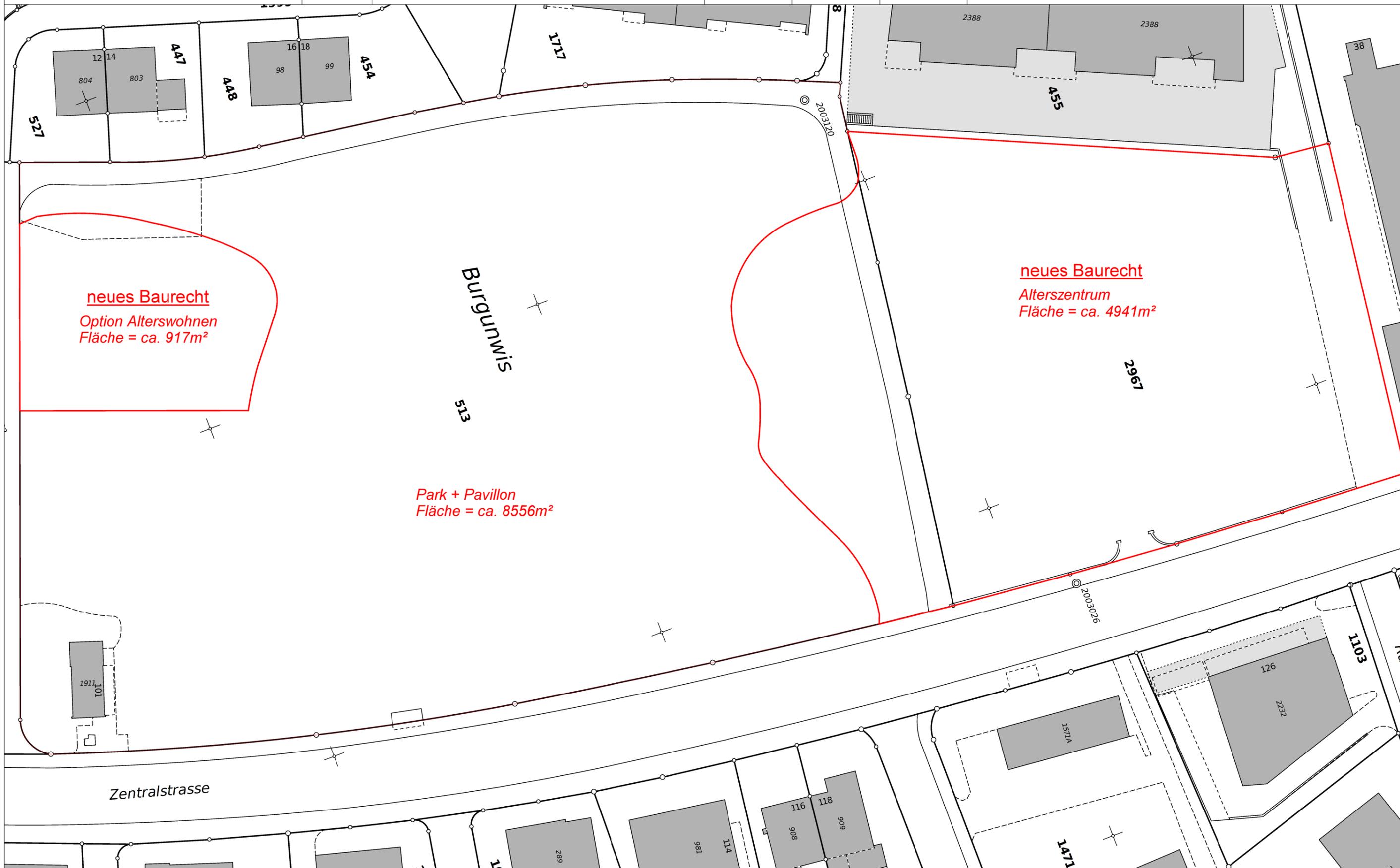
Kanton Schaffhausen  
Amt für Geoinformation  
Mühlentalstrasse 105  
CH-8200 Schaffhausen

Druckdatum:

16.5.2022

Gezeichnet:

RLUEC





Kanton Schaffhausen  
Gemeinde  
Neuhausen am Rheinflall



Entwurf Baurechtsmutation  
gemäss Plan von Schmid Schärer Architekten  
Situation 1:500



Kanton Schaffhausen  
Amt für Geoinformation  
Mühlentalstrasse 105  
CH-8200 Schaffhausen

Druckdatum:  
16.5.2022

Gezeichnet:  
RLUEC





**Legende**

- Baurechtsgrenze
- Öffentliches Fuss- und Wegrecht

**103 Alterszentrum und Parkanlage Burgunwiese**

<p><b>ARCHITEKT</b>          Schmid Schärer Architekten          Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zurich          Email: neuhausen@schmidshaerer.ch          Tel: +41 43 311 06 15</p>	<p><b>LANDSCHAFTARCHITEKT</b>          August + Margrith Kunzel Landschaftsarchitekten          Schweissbergweg 34, 4102 Binningen</p>
--	--

**Öffentlich-rechtliches Fuss- Fahrwegrecht**

MASSTAB:	1:600	REV./DRUCK:	25.05.22
		FORMAT:	A3

## **Gemeinde Neuhausen am Rheinfall**

Entwurf vom 31. Mai 2022

# **Letter of Intent (LOI)**

## **Parteien**

**Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall**  
öffentlich-rechtliche Körperschaft

vertreten durch das Güterreferat, Leiter Hochbau Patrick De Quervain, Chlaffentalstrasse 108,  
8212 Neuhausen am Rheinfall

und

**Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall**  
Oberbergweg 3, 8212 Neuhausen am Rheinfall (UID: CHE-238.933.378)

*vertreten durch*

Peter Weber, Vizepräsident der Verwaltungskommission von 8400 Winterthur in 8215 Hallau,  
Schöneckstrasse 31.

Bruno Mannhart, Mitglied der Verwaltungskommission von 8890 Flums in 8212 Neuhausen  
am Rheinfall, Bergstrasse 12

einigen sich im Zusammenhang mit der Option für betreutes Wohnen auf einer Teilfläche von  
917 m<sup>2</sup> des Grundstücks GB Nr. 513 auf folgende Punkte:

## A. Feststellung

Die **Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall** ist Eigentümerin des folgenden Grundstücks:

### Grundbuch Neuhausen am Rheinfall / Nr. 513

#### Grundstückbeschreibung GB Nr. 513

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Kantonal
Lagebezeichnung	Burgunwis
Plan-Nr.	1
Fläche GB Nr. 513:	10'542 m <sup>2</sup>
Bodenbedeckung:	Gebäude 49 m <sup>2</sup> Strasse, Weg 606 m <sup>2</sup> Trottoir 7 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche 9'508 m <sup>2</sup> Gartenanlage 372 m <sup>2</sup> usw.

## B. Ausgangslage

In Neuhausen am Rheinfall hat die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, auf der Burgunwiese einen Studienwettbewerb für das Projekt «Neubau Pflegezentrum mit Erweiterungsmöglichkeit für ein betreutes Wohnen» durchgeführt.

Für den Neubau des Pflegezentrums wird ein Baurechtsvertrag abgeschlossen (siehe dazu Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 31. Mai 2022 und entsprechendem Entwurf des Baurechtsvertrags).

Der öffentlich-rechtlichen Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall soll zudem eine Option für den Bereich des betreuten Wohnens eingeräumt werden. Dieses betreute Wohnen ist auf einer Teilfläche von 917 m<sup>2</sup> des Grundstücks GB Nr. 513 geplant. Diese Teilfläche ist bis zur Ausübung der Option Bestandteil des öffentlichen Parks Burgunwiese, für welchen dem Einwohnerrat mit Datum vom 31. Mai 2022 eine Vorlage (Bericht und Antrag betreffend Gegenvorschlag zur Initiative «Für einen öffentlichen Park im Zentrum von Neuhausen am Rheinfall» (Burgunpark-Initiative)) vorgelegt wurde.

Nachfolgend werden die Eckwerte des zukünftigen Baurechtsvertrages dargelegt, welche für beide Vertragsparteien verbindliche Vertragsinhalte darstellen.

## C. Eckwerte des Baurechtsvertrages (betreutes Wohnen)

Parteien des Baurechtsvertrages:

Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall, nachfolgend Grundeigentümerin bzw. Baurechtsbelastete genannt

und

Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, nachfolgend Baurechtsberechtigte genannt

### I. Vereinbarungen mit dinglicher Wirkung

#### Inhalt und Dauer des Baurechts

##### Art. 1

Die **Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall**,

als Eigentümerin der Grundstücke Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 513

räumt der öffentlich-rechtlichen Anstalt

**Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, mit Sitz in 8212 Neuhausen am Rheinfall**

im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB das übertragbare dingliche Recht ein, auf dem Grundstück Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nrn. 513 gemäss den nachfolgenden Vertragsvereinbarungen und den gesetzlichen Bestimmungen (inkl. behördlicher Ausnahmebedingungen) sowie gemäss Auflagen der Ausschreibungsunterlagen ein Gebäude für betreutes Wohnen mit den zugehörigen Nebenbauten und Einrichtungen zu erstellen, zweckgebunden abzuändern und fortbestehen zu lassen sowie zu erneuern und das nachfolgend umschriebene Umgelände auf diesem Grundstück ausschliesslich zu benutzen.

Die zu erstellenden Bauten stehen im Eigentum der Baurechtsberechtigten und sind während der ganzen Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten.

##### Art. 2

Die Baurechtsfläche umfasst das Grundstück GB Nr. 513 mit einer Fläche von 917 m<sup>2</sup> und ist aus der Messurkunde vom Amt für Geoinformation, Vertragsplan 103\_Alterszentrum und Parkanlage Burgunwiese vom 25. Mai 2022 ersichtlich. Die Messurkunde bildet Bestandteil des Vertrags.

Die ausschliesslich zu diesem Baurecht gehörende Nutzungsfläche (nicht überbaute Baurechtsfläche) steht der Baurechtsberechtigten als Umschwung zur Verfügung. Die Baurechtsberechtigte hat diese Fläche auf eigene Kosten stets einwandfrei zu unterhalten.

##### Art. 3

Das Baurecht wird für die Dauer von 99 (neunundneunzig) Jahren eingeräumt, gerechnet ab dem Tage seiner Aufnahme im Grundbuch.

#### **Art. 4**

Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Recht im Grundbuch Neuhausen am Rheinflall aufzunehmen (Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Abs. 1 Ziffer 2 ZGB. Es erhält die Grundbuchnummer ...

## **II. Vereinbarungen mit realobligatorischer Wirkung**

#### **Art. 5 - Baurechtszins**

Für das Baurecht hat die Baurechtsberechtigte jährlich einen Baurechtszins (Bodenzins) gemäss nachfolgender Berechnung zu bezahlen.

#### **Landwert**

Der Landwert ist auf Fr. XXX festgelegt. Für die effektive Nutzfläche von 917 m<sup>2</sup> ergibt sich die Summe von Fr. XXX bzw. gerundet Fr. XXX.

#### **Anpassung des Landwertes**

Der Baurechtslandwert wird bei Anmeldung der Inanspruchnahme des Baurechts durch das Amt für Grundstückschätzungen neu ermittelt und alle zehn Jahre mittels Neuschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen angepasst. Bei der Neuschätzung ist der von der Baurechtsberechtigten erstellte Gebäudebestand zu berücksichtigen. Zudem wird der Baurechtslandwert fünf Jahre nach jeder Neuschätzung und erstmals fünf Jahre nach Baurechtsbeginn den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst.

#### **Massgebender Zinssatz**

Der jährlich geschuldete Baurechtszins wird basierend auf dem Landwert multipliziert mit dem massgebenden Zinssatz berechnet. Der massgebende Zinssatz besteht aus dem Basiszins zuzüglich einem Risikozuschlag.

Als Basiszins wird der aktuelle Stand des Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) verwendet, mindestens jedoch 1.25 % und wird jährlich am 1. Juni angepasst.

Zum Basiszins wird ein Risikozuschlag nach Kategorie der Baute addiert. Es gilt ein Risikozuschlag von mindestens 0.25 %.

Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz im Mietrecht aufgehoben werden sollte, haben die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen einen neuen Zinssatz zu vereinbaren, der mit dem bisherigen Zinssatz vergleichbar ist.

#### **Beginn der Zinspflicht / Fälligkeit**

Die Zinspflicht beginnt am Tage der Bezugsbereitschaft sämtlicher Nutzflächen.

Der Baurechtszins wird jährlich vorschüssig auf Rechnungsstellung der Baurechtsgeberin zur Zahlung fällig.

#### **Art. 6 - Heimfall / vorzeitiger Heimfall**

Nach Ablauf der Baurechtsdauer oder im Fall des vorzeitigen Heimfalls hat die Grundeigentümerin eine Entschädigung zu entrichten in der Höhe von 60 % des dannzumaligen Verkehrswertes der heimfallenden Gebäude, welcher mittels einer Verkehrswertschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen (AGS) oder einer Nachfolgeorganisation zu bestimmen ist. Der Verkehrswert ist nach den anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu ermitteln.

Die Gebühren für diese Schätzung übernehmen die Parteien je zur Hälfte.

### **III. Vereinbarungen mit obligatorischer Wirkung**

#### **Art. 7 - Besitzesantritt / separate Abrechnung**

Der Antritt des Baurechtsgrundstücks durch die Baurechtsberechtigte in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit der Anmeldung dieses Rechtsgeschäfts zur Grundbucheintragung. Die Parteien rechnen mit separater Abrechnung über die laufenden Einnahmen und Ausgaben per Stichtag Besitzesantritt ab.

#### **Art. 8 - Erschliessung**

Das Baurechtsgrundstück gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsabgabe als erschlossen. Die Baurechtsberechtigte hat einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Bauten nötig sind.

#### **Art. 9 - Überlassung / Gewährleistung / Altlasten**

Den Parteien sind die Artikel 192 - 197 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Artikel 219 und 197 ff. OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) bekannt.

Die Überlassung der baurechtsbelasteten Liegenschaft erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und - mit Ausnahme der nachfolgenden Vereinbarung – ohne jegliche Sach- und Rechtsgewähr der Grundeigentümerin, insbesondere hinsichtlich der Eignung als Baugrund. Vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR.

Die Grundeigentümerin bestätigt, dass ihr keine verdeckten Mängel betreffend die Liegenschaft, insbesondere des Terrains (Absenkungen, Altlasten, belastetes Material etc.) bekannt sind.

Die Grundeigentümerin haftet im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen hingegen für Mängel, die aus allfälligen früheren Ablagerungen, Verunreinigungen etc. (so genannte Altlasten und Grundstücksbelastungen) entstanden sein könnten. Im Kantonalen Verdachtsflächenkataster ist kein Eintrag über das Baurechtsobjekt vorhanden.

Sollten Entsorgungsmassnahmen zu treffen sein, sind diese im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin festzulegen bzw. zu vergeben. Die nötigen Bereinigungsmassnahmen sind durch die Baurechtsberechtigte vorzunehmen. In diesem Falle trägt die Grundeigentümerin die Entsorgungskosten, die Fr. 50'000.00 (Franken fünfzigtausend) inkl. MwSt. übersteigen.

Nicht unter die vorstehende Regelung fallen die sogenannten Bodenbelastungen gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo). Diese sind stets Sache der Bauberechtigten.

Darüber hinaus ist ein allfälliges Entsorgungskonzept so zu wählen, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren. Es ist also nicht eine Totalsanierung anzustreben, sondern die Bereinigung ist so zu gestalten, dass die gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden. Dies schliesst mit ein, dass möglichst viel belastetes Material an Ort und Stelle belassen werden kann. Erfolgt keine Totalsanierung und verfügt das zuständige Amt eine Überwachung der verbleibenden Belastung, sind die Kosten durch die Grundeigentümerin zu tragen.

Gleiches gilt für eine allfällige Verpflichtung der Sicherstellung der Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung gemäss dem revidierten Art. 32dbis USG.

Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen und Altlasten, verursacht durch die Baurechtsberechtigte, sind vollständig auf deren Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flankierend kann die Grundeigentümerin zu Lasten der Baurechtsberechtigten eine Boden- & Gebäudeanalyse durch die zuständige Umweltbehörde verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.

#### **Art. 10 - Miete/Pacht**

Über das von der Baurechtsabgabe betroffene Land bestehen nach Fertigstellung des öffentlichen Parks keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

### **Art. 11 - Vorkaufsrecht**

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben sowohl die Baurechtsbelastete am selbständigen und dauernden Baurecht, als auch die Baurechtsberechtigte an dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchliche Vormerkung besteht.

### **Art. 12 - Sicherung des Baurechtszinses usw.**

Zur Sicherung des Baurechtszinses im Sinne von Art. 779 i ZGB wird zu Gunsten der Baurechtsbelasteten eine Grundpfandverschreibung im Umfang von drei Jahreszinsen auf dem Baurechtsgrundstück GB Nr. 513 eingetragen.

Dieses Pfandrecht wird von der Baurechtsberechtigten im Grundbuch als Grundpfandverschreibung für einen Höchstbetrag im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB im Umfang von drei Jahreszinsen (Baurechtszinsenpfandrecht) zu Lasten des Baurechtsgrundstückes und zu Gunsten der Baurechtsbelasteten errichtet, und zwar an erster Pfandstelle.

### **Art. 13 - Salvatorische Klausel**

Die Parteien werden fehlende, unklare oder ungültige Vertragsbestimmungen einvernehmlich im Sinne der Zielsetzung ergänzen.

### **Art. 14 - Gerichtsstand**

Streitigkeiten aus diesem Vertrag werden durch die ordentlichen Gerichte entschieden. Gerichtsstand ist Schaffhausen.

### **Art. 15 - Gebühren**

Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die Vermessungskosten werden von den Vertragsparteien (unter solidarischer Haftung) je hälftig bezahlt.

Die Kosten der Bewertungen des Landwertes alle zehn Jahre durch das Amt für Grundstückschätzungen werden den Parteien ebenfalls je hälftig getragen.

Die Baurechtsbelastete erhebt für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand des Baurechtes bei der Baurechtsberechtigten eine jährliche Aufwandentschädigung von mindestens Fr. 300.00 (Franken dreihundert). Die Entschädigung wird zusammen mit dem Baurechtszins in Rechnung gestellt. Diese Gebühren werden bei Anmeldung der Inanspruchnahme des Baurechtes neu berechnet und festgelegt und können alle fünf Jahre vom Gemeinderat angepasst werden.

### **Art. 16 - Abgaben und Haftung**

Die Baurechtsberechtigte trägt alle mit dem Baurechtsobjekt verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben, welche das Baurechtsobjekt betreffen, bei der Baurechtsbelasteten erhoben, so hat die Baurechtsberechtigte für diese in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Baurechtsbelasteten getragen.

Die Baurechtsberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftung (Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Gebäude und des baurechtsbelasteten Grundstückes. Wird die Baurechtsbelastete trotzdem als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmass der Rückgriff auf die Baurechtsberechtigte zu.

### **Art. 17 – Rechtseinräumung zu Gunsten Einwohnergemeinde und Werke**

Die Baurechtsberechtigte duldet zu Gunsten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall bzw. deren Werke entschädigungslos den Fortbestand allfälliger bestehender wie auch - im Zusammenhang mit der Neuüberbauung - die Erstellung neuer Leitungen und Anlagen. Auf Wunsch der Leitungsberechtigten sind diese Leitungen entschädigungslos als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

Sofern im Rahmen des Bauvorhabens allenfalls bestehende Leitungen und Anlagen verlegt oder angepasst werden müssen, gehen die entsprechenden Kosten zu Lasten der Baurechtsberechtigten.

Sollte die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall ferner zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben wie beispielsweise Strassenbau, Bau von Fusswegen, etc., einen Teil des nicht überbauten Baurechtslandes benötigen, so hat die Baurechtsberechtigte das erforderliche Land entschädigungslos zur Verfügung zu stellen und das Baurecht auf dem betreffenden Grundstücksteil löschen zu lassen.

Der Baurechtszins reduziert sich entsprechend dem Wegfall oder der Belastung des Grundstückes, wobei einerseits die Grösse der wegfallenden bzw. belasteten Fläche und andererseits eine allfällige Wertminderung der auf dem Baurechtsland errichteten Bauten zu berücksichtigen ist.

### **Art. 18 - BewG - Lex Koller**

Die Vertragsparteien kennen die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung.

Die Baurechtsberechtigte erklärt, dass

- der vorstehende Grundstückserwerb bzw. die Baurechtseinräumung für die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall und auf deren Rechnung erfolgt;
- die Überbauung des Grundstücks ausschliesslich aus Mitteln und durch Personen finanziert wird, die für eine solche Finanzierung nicht unter die Bewilligungspflicht nach BewG fallen;
- am Gesellschaftskapital keine Personen beteiligt sind, die im Sinne von Art. 5 BewG als Personen im Ausland gelten, und
- ihr keine Darlehen oder Kredite von einer Person im Ausland im Sinne von Art. 5 BewG gewährt worden sind oder demnächst gewährt werden.

Die Vertreter der Baurechtsberechtigten lassen sich bei diesen Erklärungen behaften. Für spätere, zustimmungsbedürftige Änderungen in der Gesellschaft sind die notwendigen Bewilligungen einzuholen. Die Parteien kennen die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

### **Art. 19 - Übertragung des Baurechts / Weiterüberbindung**

Die Übertragung des Baurechts auf Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf jedoch nur verweigert werden, wenn der Rechtsnachfolger nicht alle obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen übernimmt, nicht kreditwürdig ist, der Zweck der Baute wie beschrieben nicht erfüllt wird und/oder Stockwerkeigentum bestellt werden soll.

Die Baurechtsberechtigte ist deshalb verpflichtet, bei einer Übertragung des Baurechts auf einen Dritten sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

Bei einer Übertragung des Baurechts an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Grundeigentümerin oder ohne vollständige Überbindung der obligatorischen Bestimmungen behält sich die Grundeigentümerin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

### **Art. 20 - Überbauung des Baurechtsgrundstücks**

Die Baurechtsabgabe erfolgt gemäss dem Ausschreibungsdossier. Sie erfolgt unter der Bedingung der Ausschreibungsunterlagen und dass das Grundstück gemäss dem nachgelagerten Siegerprojekt aus dem Studienwettbewerb, des Architekturbüros Schmid Schärer Architekten ETH SIA GmbH, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich, dem präsentierten Konzept samt detailliertem Raumprogramm, Flächen und Volumenprogramm sowie dem Umgebungsgestaltungsplan entwickelt wird. Eine Projektänderung ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die städtebauliche und

architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume hat mindestens die Qualität des Siegerprojekts aus dem Studienwettbewerb aufzuweisen.

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, bei einer Projektänderung / oder Projekterweiterung, insbesondere auch zu einem späteren Zeitpunkt, den Landwert auf die neuen Verhältnisse anzupassen.

Die planerischen Grundlagen sind mit der Abteilung des Baureferates vor Beginn der Projektierungsarbeiten abzusprechen. Bei Vergabeentscheiden ist bei annähernd gleichwertigen Angeboten das ortsansässige Gewerbe zu berücksichtigen.

#### **Art. 21 - Ausschluss von Stockwerkeigentum**

Die Begründung von Stockwerkeigentum am Baurechtsgrundstück ist ausgeschlossen.

#### **Art. 22 - Allgemeine Baurechts-Bedingungen**

Die Parteien vereinbaren folgende Vorgaben bzw. Rahmenbedingungen für die Baurechtsbaute (diese allgemeinen Bedingungen gehen den individuellen Bestimmungen nach):

##### **Nachhaltiges Bauen:**

Bei der Materialwahl sind die im Zeitpunkt des Baugesuchs gültigen Planungswerkzeuge ECO-BKP Merkblätter (Merkblätter ökologisches Bauen nach Baukostenplan BKP) sowie den eco-devis anzuwenden. Alternativ dazu können Planungswerkzeuge anderer anerkannter Standards zur Anwendung gelangen, sofern diese im Ergebnis weitgehend den Planungswerkzeugen ECO-BKP entsprechen.

##### **Energie:**

Für das Energiekonzept ist eine effiziente Energieverwendung und eine umweltschonende Wärmeerzeugung unter Einbezug ökologischer Baumaterialien sicherzustellen.

Neubauten müssen den höchsten Minergie-Standard (zum heutigen Zeitpunkt mindestens Minergie-P) oder gleichwertigen Standard erreichen.

Neubauten sind, wenn möglich an den Energieverbund Neuhausen am Rheinfall AG (EVNH) anzuschliessen.

##### **Dachflächen:**

Die Dachflächen sind als fünfte Fassade ökologisch hochwertig mit einer struktur- und artenreichen extensiven Begrünung auszugestalten. Technische Aufbauten oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sind zulässig und sind mit der extensiven begrünten Dachausführung zu kombinieren. Für die Begrünung ist regionsspezifisches, standortangepasstes Saatgut zu verwenden. Technische Aufbauten oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sind auf den Dachflächen so anzuordnen, dass diese nicht negativ in Erscheinung treten.

##### **Lichtemissionen:**

Lichtemissionen sind soweit zu begrenzen, als dass dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, mindestens aber so, dass sie für Menschen und Tiere weder schädlich noch lästig sind und die Umgebung nicht unnötig beleuchtet wird. Aussenbeleuchtungen dürfen nicht nach oben abstrahlen.

##### **Freiraum und Bepflanzung:**

Es ist ein Freiraumkonzept mit einem Freiraumplan zu erstellen. Für die Bepflanzung sind vorzugsweise standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Für die jeweilige Bepflanzung ist ein ausreichender unterirdischer Wurzelraum zu realisieren. Das mit dem Baugesuch einzureichende Freiraumkonzept muss hierfür detaillierte Angaben aufzeigen.

Es ist mit Pflanzung von Bäumen und Reduktion von versiegelten Flächen ein behagliches Mikroklima anzustreben.

### **Art. 23 – Vertragliches Rücktrittsrecht der Baurechtsberechtigten**

Die Baurechtsberechtigte hat vor erfolgtem Grundbucheintrag des Baurechts jederzeit das Recht, gegen Leistung eines Beitrages von Fr. XXX an die Grundeigentümerin vom Baurechtsvertrag zurückzutreten.

Nach dem grundbuchlichen Vollzug des Baurechtsvertrages ist ein Rücktritt nicht mehr möglich.

## **D. Landwert**

Der Landwert ist zum heutigen Zeitpunkt auf Fr. 993.00/m<sup>2</sup> (Franken neunhundertdreiundneunzig per Quadratmeter) festgelegt. Für die effektive Nutzfläche von 917 m<sup>2</sup> ergibt sich die Summe von Fr. 910'581.00 bzw. gerundet Fr. 911'000.00. Der Baurechtslandwert wird bei Anmeldung der Inanspruchnahme des Baurechts durch das Amt für Grundstückschätzungen neu ermittelt und alle zehn Jahre mittels Neuschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen angepasst.

## **E. Neue Richtlinien**

Auf den Zeitpunkt der Veräusserung werden selbstverständlich neue Richtlinien, welche noch nicht auf das Baurechtsgrundstück Anwendung gefunden haben, in den Baurechtsvertrag aufgenommen.

## **F. Schlussbestimmungen**

### **Ausübung der Option:**

Die in der Absichtserklärung erwähnte Option für den Baurechtsvertrag für das Teilgrundstück von 917 m<sup>2</sup> kann bis zum 31. Dezember 2042 ausgeübt werden. Wird die Option bis zu diesem Datum nicht ausgeübt verfällt sie. Eine finanzielle Abgeltung ist in diesem Fall von keiner Partei geschuldet.

### **Zustimmung**

Die Eckwerte des Baurechtsvertrages verstehen sich vorbehältlich der erforderlichen Zustimmungen durch die zuständigen Instanzen der öffentlich-rechtlichen Anstalt und der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall.

Der Gemeinderat von Neuhausen am Rheinflall hat der vorbezeichneten, optionalen Baurechtsvergabe an die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall auf der Basis dieses Letter of Intent mit Beschluss vom 24. Mai 2022 zugestimmt und das Güterreferat beauftragt, den Letter of Intent abzuschliessen (Protokollauszug s/ bei den Akten).

Die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall hat diesen Letter of Intent genehmigt am 31. Mai 2022 (Protokollauszug s/ bei den Akten).

### **Zuständigkeit**

Die Gewährung dieses Baurechts wird gemäss Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) die Zustimmung des Einwohnerrates benötigen und wird einer obligatorischen Volksabstimmung unterliegen.

Neuhausen am Rheinflall,

**Die Grundeigentümerin  
Einwohnergemeinde  
Neuhausen am Rheinfall**

Güterreferat  
Leiter Hochbau Patrick De Quervain

**Alterszentrum und Spitex der  
Gemeinde Neuhausen am  
Rheinfall**

Peter Weber, Vizepräsident der  
Verwaltungskommission

Bruno Mannhart, Mitglied der Ver-  
waltungskommission

Entwurf